

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 15 日 午前 9 時 50 分 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 8 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかを執行官に提出する方法による。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市中野町字平北 1 番地 8
豊橋市橋良町字向山 20 番地 4

建物の名称 アーバンライフ中野 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町字平北 1 番 8 の 203

建物の名称 203 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 76.59 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 豊橋市中野町字平北 1 番 8

地 目 宅地

地 積 1360.74 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊橋市橋良町字向山 20 番 4

地 目 宅地

地 積 831.68 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 28 万 8 2 4 0 分の 7 6 5 9

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 31 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 豊橋市中野町字平北 1 番地 8
豊橋市橋良町字向山 20 番地 4

建物の名称 アーバンライフ中野 I

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中野町字平北 1 番 8 の 203

建物の名称 203 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 76.59 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 豊橋市中野町字平北 1 番 8

地 目 宅地

地 積 1360.74 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊橋市橋良町字向山 20 番 4

地 目 宅地

地 積 831.68 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 28 万 8 2 4 0 分の 7 6 5 9



令和 7 年(7)第 26 号

令和 7 年 5 月 16 日受理

令和 7 年 6 月 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市中野町字平北 1 番地 8
豊橋市橋良町字向山 20 番地 4

建物の名称 アーバンライフ中野 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町字平北 1 番 8 の 203

建物の名称 203 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 76.59 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 豊橋市中野町字平北 1 番 8

地 目 宅地

地 積 1360.74 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊橋市橋良町字向山 20 番 4

地 目 宅地

地 積 831.68 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 28万8240分の7659



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
建 物	物件 1		
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 (債務者兼所有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 8,700円 修繕積立金 月額 9,600円 駐車場使用料 月額 5,000円		令和 7 年 5 月 8 日 現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社菱サ・ビルウェア 浜松事業所 電話 ()		
その他の事項			
敷 地 権	符号 1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物配置図 (概略) のとおり ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号 1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物配置図 (概略) のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■管理組合の形式等	名 称	アーバンライフ中野Ⅰ管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	株式会社菱サ・ビルウェア
	管 理 員	無
	管 理 室	有
■大規模修繕計画の有無	有 (未定)	
■耐震性能診断の受検の有無	有 (平成29年12月実施)	
■駐車場設備	有 (有料 5,000円/月)	
	すぐには使用できない (抽選)	
■ペット飼育	可	
	可 (アーバンライフ中野Ⅰ使用細則に「人に危害を加える恐れのある動物の飼育及び持ち込みの禁止、犬、猫、小鳥などペットの飼育を専有部分以外であることをしてはならない」旨の記載あり。なお犬は抱えて運べる程度の大きさで1匹に限る。)	
■規約共用部分	無	
■その他	専有部分は住居専用とする (シェアハウス、民泊及び事務所としての利用は不可)。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私と妻が、物件1建物に住んでいます。 2 物件1建物は約5年位前にリビングダイニングのエアコンを交換して、約3年前にキッチンの換気扇を交換しました。 また、同じく約3年前にトイレを改修して、電気温水器を設置しました。 3 床及び壁のクロスの張替え等のリフォーム工事はしていません。 4 物件1建物は、上階からの水漏れ等の不具合はありません。 5 物件1建物に住んでからペットは飼育したことがありません。 6 煙草はリビングダイニングのみで吸います。 7 隣室からは、ペットの犬の鳴き声が聞こえることがあります。 8 物件1建物に住んでから、マンションエントランスが大雨で浸水した等の被害はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1建物の状況は、建物間取図(概略)、土地建物配置図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物の敷地は北西側にエントランスが設置されている。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物の敷地は平坦で公道とほぼ等高に接しており、地形は整形である(土地建物配置図(概略)参照)。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物の敷地の北西側には機械式駐車場及び平置駐車場が設置され、敷地内には駐輪場が設置されている。
- 5 物件1建物のリビングダイニングの床はフローリングとなっており、洋室(1)及び洋室(2)の床にはカーペットが敷かれている。
- 6 物件1建物の和室の畳は経年による汚損及び擦り切れが見受けられ、リビングダイニングの天井及び壁のクロスは煙草のヤニにより汚損が見受けられたが、床の軋み及びたわみ、また、壁及び柱の損傷等の不具合は見受けられず、劣化の程度は経年劣化程度の状況であると見受けられた。
- 7 物件1建物の各部屋は大きな段差はなく、床面はほぼ平坦な状況であった。
- 8 物件1建物の室内は、債務者兼所有者及び家族の家財道具及び動産類が多数存在した。
物件1建物の和室には、仏壇が存在した。
- 9 物件1建物の占有関係は3枚目及び4枚目記載のとおりである。

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 5月28日(水) 9:05 - 9:15	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請 公図、地積測量図、建物図面取得
R7年 5月29日(木) 11:15 - 11:35	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知(債務者兼所有者の妻)
R7年 5月30日(金)	当庁	管理費照会書送付
R7年 6月 2日(月) 13:40 - 14:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行、債務者兼所有者立会

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

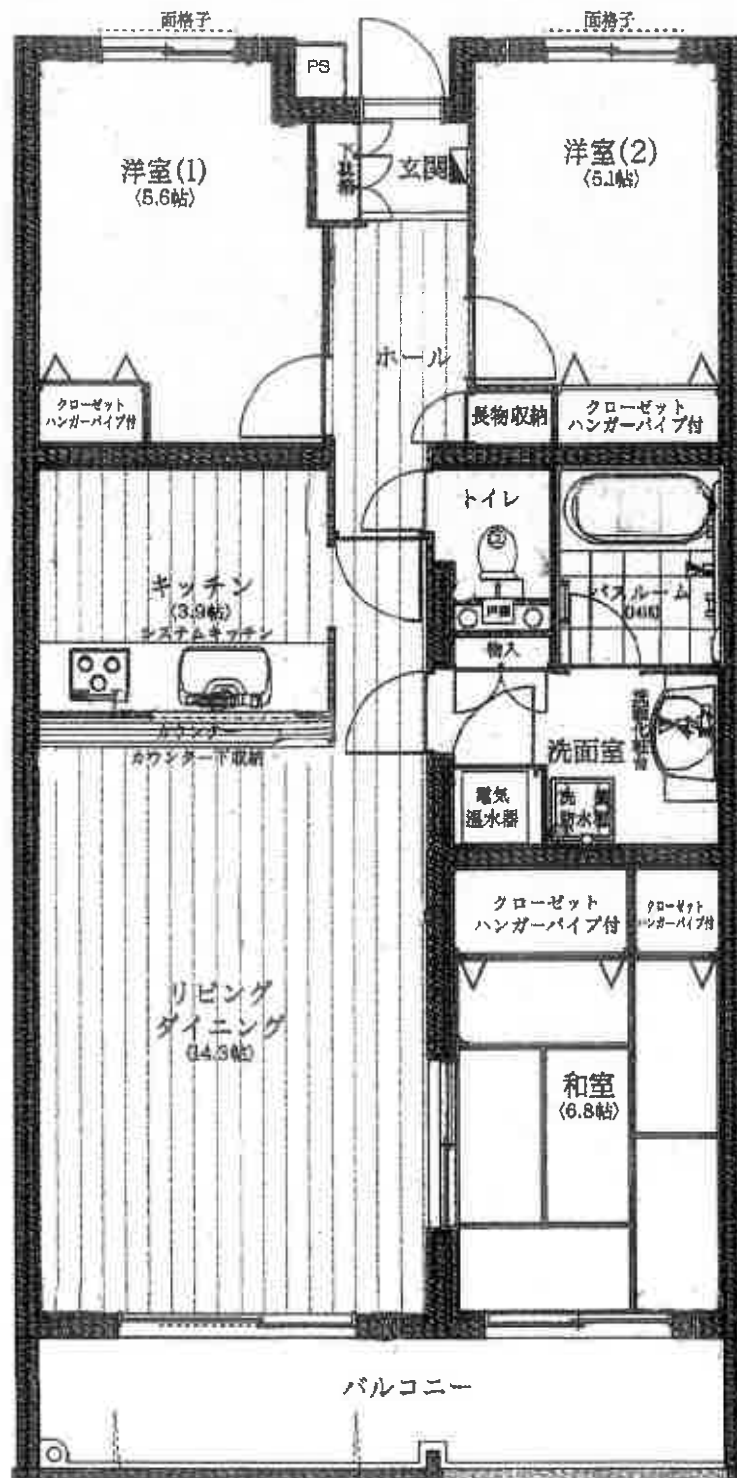
☐ 令和 年 月 日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。なお、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

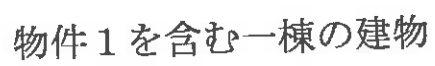
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

建物間取図（概略）



C



物件1建物を含む一棟の建物

①



屋外の状況

②



屋内の状況(リビングダイニング)

(10 枚目)

③



屋内の状況（キッチン）

④



屋内の状況（洋室 2）

（ 枚目）

令和7年	(ケ)	第26号
令和7年	5月19日	受理
令和7年	6月2日	現地調査
令和7年	6月11日	評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
田 島 拓

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 12,800,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 豊橋市中野町字平北 1番地8 豊橋市橋良町字向山 20番地4 建 物 の 名 称 アーバンライフ中野Ⅰ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 中野町字平北 1番8の203 建 物 の 名 称 203号 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 2階部分 76.59平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所 在 及 び 地 番 豊橋市中野町字平北1番8 地 目 宅地 地 積 1,360.74平方メートル 土 地 の 符 号 2 所 在 及 び 地 番 豊橋市橋良町字向山20番4 地 目 宅地 地 積 831.68平方メートル (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1・2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 28万8240 分の 7659		同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	豊橋鉄道渥美線「愛知大学前」駅の南西方 道路距離約900m 豊鉄バス「ろう学校前」停留所の北方 道路距離約250m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	公営住宅、マンションが建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規 制を考慮しな い一般的な規 制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 工業地域 60% 200% — 立地適正化計画（居住誘導区域ほか）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	2,192.42 m ² 長方形 間口 約54.8m 奥行 約40m
接面道路の状況	北西側幅員約8.3m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路）に等高接面する。	
土地の利用状 況等	当該マンションの敷地及び駐車場等として利用されている。その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
供給処理施設 (敷地内引込の 有無を基準と している)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり 引込可（接面市道に低圧導管埋設済） あり
土壌汚染の可 能性の調査	過去の住宅地図による地歴調査によれば、当該マンションが建設される以前は工場敷地として利用されていた模様である。目視では土壌汚染の可能性を示す端緒は見出せなかったが、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンライフ中野Ⅰ	
建物の用途	居宅	(総戸数 35戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成16年4月8日 新築
	経過年数	約 21 年
	経済的残存耐用年数	約 19 年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	置屋根鉄骨造シングル葺 タイル貼、吹付タイル等 標準仕様
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有(1基) 有(但し、抽選を要する為すぐには使用できない) 使用料:5,000円/月 無 —
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有(アーバンライフ中野Ⅰ管理組合) 法人格:無 全委託管理 株式会社菱サ・ビルウェア 浜松事業所 管理員:無 管理室:有
管理の状況	普通	
特記事項	負担決議された工事負担金:— ペットの飼育等:可(細則あり) 規約共用部分:特筆すべき施設なし 大規模修繕計画の有無:未定 その他:住居専用(シェアハウス、民泊禁止)、事務所使用不可	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階部分 (203号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南東向	
床 面 積	76.59m ² (登記面積) 81.44m ² (壁芯面積)	
間 取 り	3 L D K バルコニー面積： 約9.63m ²	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 電気、給排水、I Hほか —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額	8,700円 (月額) 9,600円 (月額) 5,000円 (月額) なし あり (令和7年5月8日現在 円) 管理費 : 円 修繕積立金 : 円 小 計 : 円 駐車場使用料 : 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	経年相応の損耗が認められる。その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
233,000	76.59	0.45	8,030,000

特に注記ない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った(以下同じ)。

イ 専有面積:登記数量による。

ウ 現価率= $\left[\text{残価率} \quad 5\% + (1 - \text{残価率} \quad 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 19 \text{ 年}}{\text{年数} \quad 19 \text{ 年} + \text{経過年数} \quad 21 \text{ 年}} \right\} \times (1 - \text{観察減価等} \quad 10\%) \right] = 0.45$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
98,000	0.80	2,192.42	1.00	7,659 / 288,240	4,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 豊橋-26

公示等価格 105,000円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 105 × 地域格差 100 / 102 = 標準画地価格 98,000円/㎡
(上三桁未満四捨五入)

時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正:方位南東向1.05

地域格差:交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差:規模大0.80

ウ 地積:登記数量による。

エ 建付減価:必要なし

オ 敷地権割合:登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
8,030,000	4,570,000	0.98	12,350,000

ウ 個別格差:階層補正 0.98 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 0.98

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(豊橋市内))

A 令和7年3月 248,000 円/㎡ (平成16年4月建築, 専有面積81.44㎡)

B 令和5年5月 250,000 円/㎡ (平成17年10月建築, 専有面積83.32㎡)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域品等 比較	建物品等 比較	試算価格 (千円未満四 捨五入) (円/㎡)
A	248,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	248,000
B	250,000	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	215,000

事情補正:取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正:区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正:取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較:利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較:建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) ア×イ×ウ
232,000	0.98	81.44	18,520,000

ア 基準階の比準価格:試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差:1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積:壁芯数量による。

3 収益価格の試算(DCF法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 =イ÷ウ×(1- 0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,302千円 (18.1%)	560千円	7.5%	7,243千円	0.8163	5,912千円 (82.0%)	7,210,000円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り： 下記オ複利現価率で採用した割引率を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格：売却に要する費用を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率： 下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,080	1,080	1,080	1,080
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	60	60	60	60
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,200	1,200	1,200	1,200
	空室損失	120	120	120	120
	貸倒損失	36	36	36	36
	有効総収益	1,044	1,044	1,044	1,044
イ 総費用	維持管理費	220	220	220	220
	修繕費	46	46	46	46
	公租公課	93	93	93	93
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用	60	60	60	60
	運営支出合計	431	431	431	431
	資本的支出	232	53	53	53
	総費用合計	663	484	484	484
ウ 経費率(%) (運営支出/有効総収益)		41.3	41.3	41.3	41.3
エ 有効純収益 アーイ		381	560	560	560
オ 複利現価率(割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		356	489	457	

※ 割引率＝一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を7.0%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①を関連づけ、収益性を反映した③も考慮し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) アーイ
①積算価格	12,350,000	0	12,350,000
②比準価格	18,520,000	0	18,520,000
③収益価格	—		7,210,000
④調整後の価格	16,160,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定した。

調整後の 価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ-オ
16,160,000	1.00	0.80	0.99	—	12,800,000

イ 市場性修正：特段不要と判定

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金相当額を割合として控除。

第6 参考価格資料

地価公示等価格（豊橋－26）

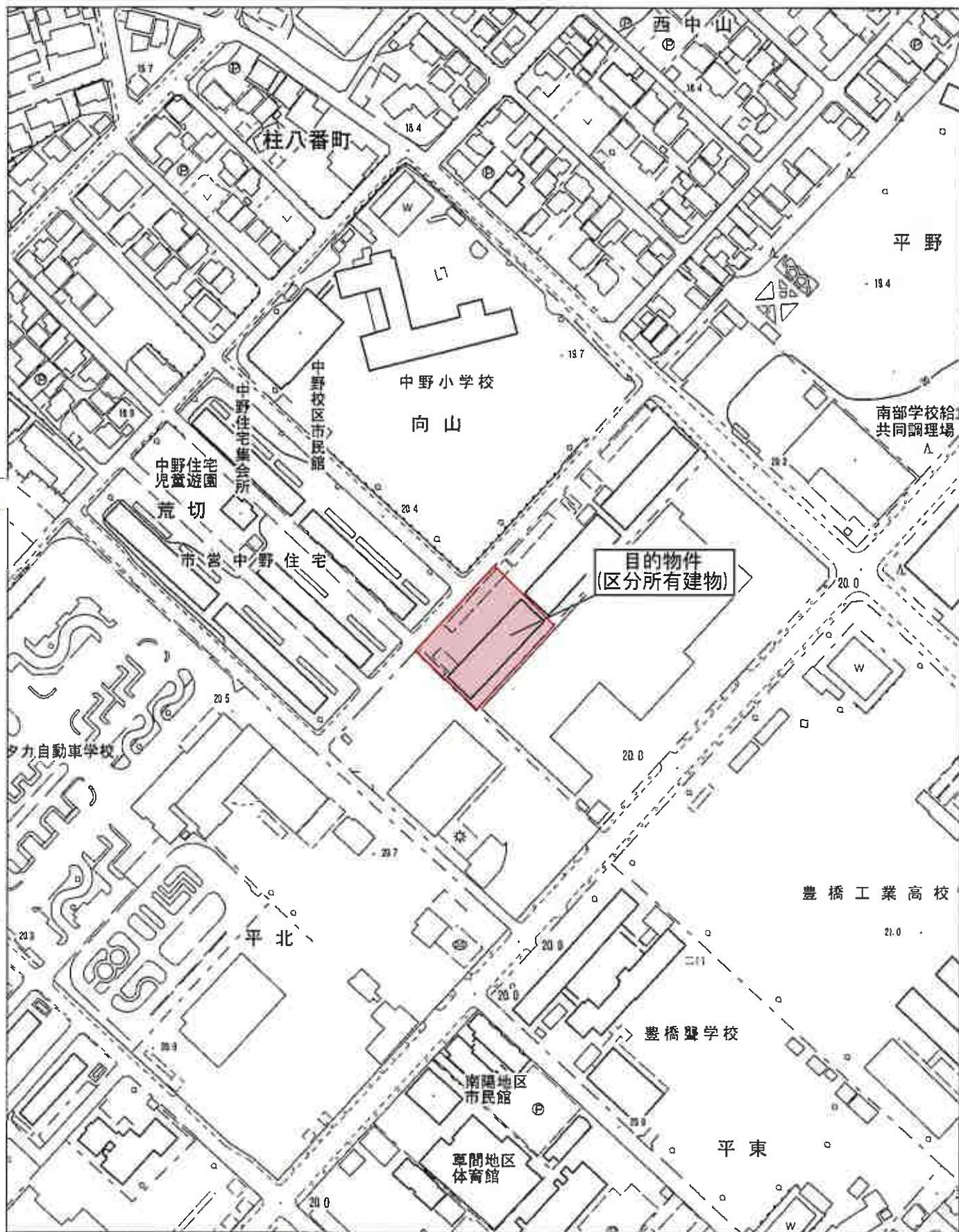
所 在 : 豊橋市東小浜町123番2
価 格 : 105,000円/㎡
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「愛知大学前」駅の西方道路距離約1.2km
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 152㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南東側幅員7m市道に接面
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

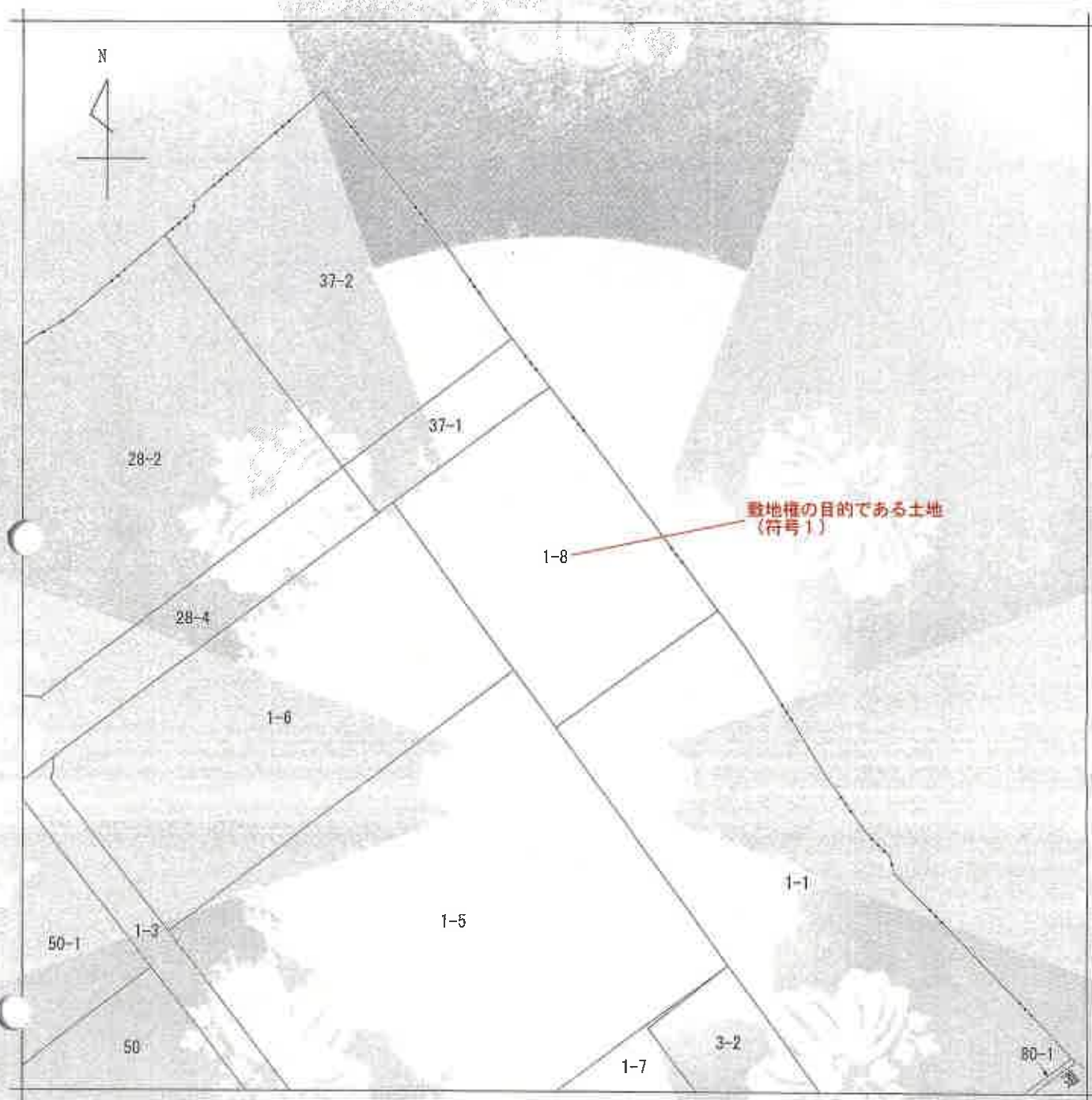




1 / 2,500
0 100 m



付近案内図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正確にした平面図登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記した図面です。

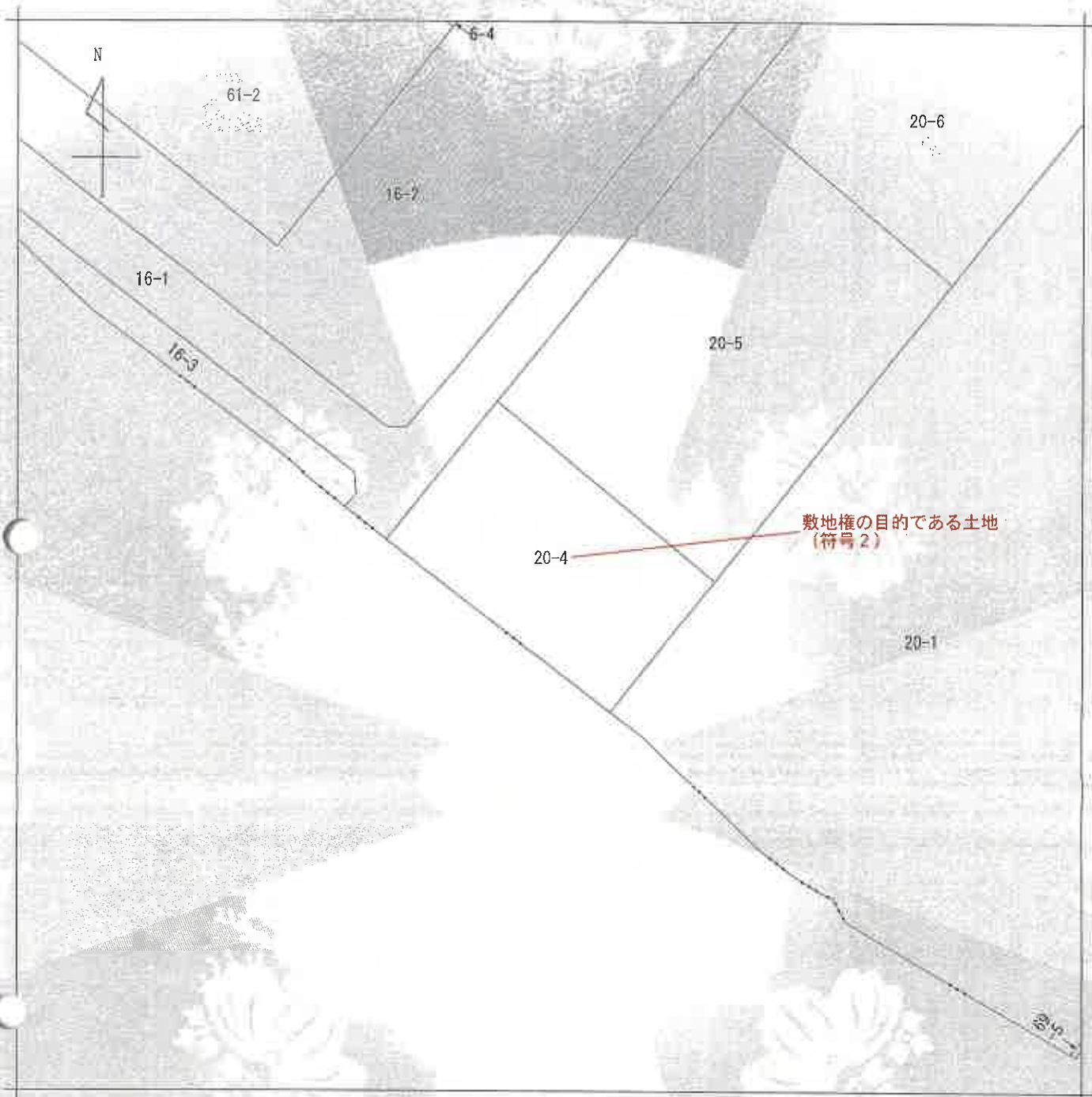


請求部	所在	豊橋市中野町字平北				地番	1番8			
出力尺	1/600	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				前(旧)年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月1日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

地図整理番号：M23515



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を用意した不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。



請求部	所在	豊橋市橋良町宇向山				地番	20番4		
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月1日
名古屋法務局豊橋支局

地図整理番号：M23516

登記官

2000388

1-1 1-1-1 1-1-8

地積測量図

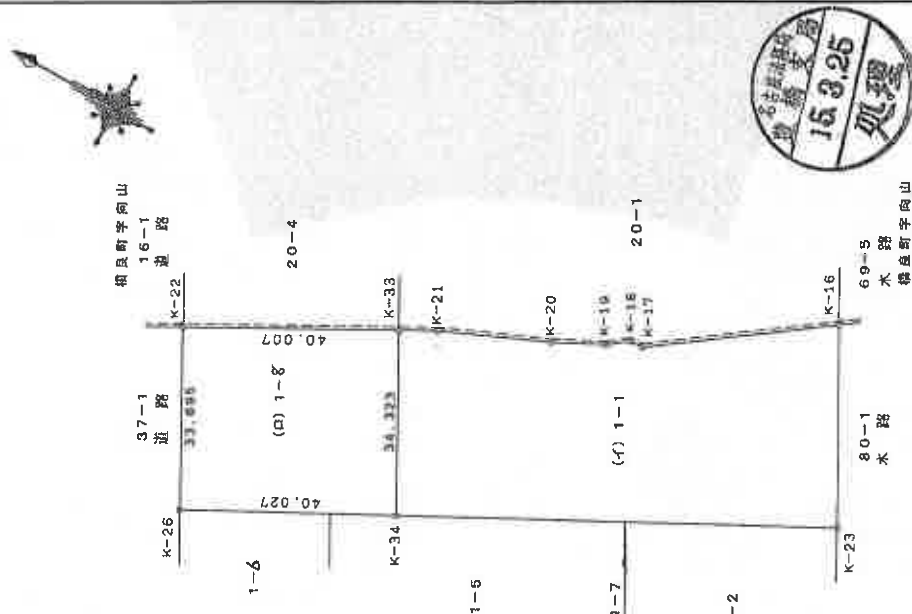
土地の所在 豊橋市中野町字平北

敷地権の目的である土地座標求積表
(符号1)

地番	NO	X _n	Y _n	$\sum X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K-26		223.386	162.826	-7747.69638	40.027
K-34		183.371	161.838	6112.672285	34.323
K-33		183.304	196.161	6357.532632	40.007
K-22		223.309	196.521	-7444.005515	33.695
		合計	合計	-2721.497236	
		合計面積	合計面積	1360.7486180	m ²
				1360.74	m ²

地番	(イ) 1-1	地積	地積
公積	4168.766483	地積	1360.7486180
		地積	2808.01
		地積	m ²

境界線の種類	
K-16	コンクリート杭
K-17	プラスチック杭
K-18	プラスチック杭
K-19	プラスチック杭
K-20	プラスチック杭
K-21	プラスチック杭
K-22	コンクリート杭
K-23	コンクリート杭
K-26	コンクリート杭
K-33	コンクリート杭
K-34	杭
	印



(会員専用)

作製者

土地家屋調査士

(平成15年3月10日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

代表取締役

株式会社

縮尺

1/1000

A4判に縮小

2410092

敷地権の目的である土地座標求積表

地番	座標	座標	座標	座標
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	距離
K-22	223.309	196.521	-4379.312799	40.007
K-33	183.304	196.161	3687.526568	20.477
K-36	183.264	216.638	3933.761760	40.009
K-35	223.261	217.626	-193.344028	1.854
K-8	223.265	215.772	-4712.007825	19.251
合計			-1663.376322	
合計面積			831.6991610	m ²

地番	座標	座標	座標	座標
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	距離
K-36	223.261	217.626	-12455.284668	40.009
K-38	183.156	216.638	9861.802368	54.800
K-37	223.153	271.438	10217.906928	40.009
合計			-12008.309236	54.800
合計面積			-4383.884608	
合計面積			2191.9423040	m ²

地番	座標	座標	座標	座標
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	距離
K-37	223.153	272.426	-13480.003271	40.009
K-38	183.156	271.438	10891.005228	60.451
K-32	183.036	331.889	11056.655652	40.000
K-8	223.036	331.845	-13262.389668	59.419
合計			-4794.732059	
合計面積			2397.3660295	m ²

地番	座標	座標	座標	座標
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	距離
K-6	16634.7365425	5420.3984945		
合計			11213.7400480	
合計面積			11213.74	m ²

境界線の種類	境界線の種類
K-6 コンクリート杭	K-21 プラスチック杭
K-7 金属鉄	K-22 コンクリート杭
K-8 金属鉄	K-32 コンクリート杭
K-9 プラスチック杭	K-33 コンクリート杭
K-16 コンクリート杭	K-35 コンクリート杭
K-17 プラスチック杭	K-36 コンクリート杭
K-18 プラスチック杭	K-37 金属プレート
K-19 プラスチック杭	K-38 コンクリート杭
K-20 プラスチック杭	

作製者 土地家屋調査士

(平成15年3月10日作製)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

(会 員 専 用)

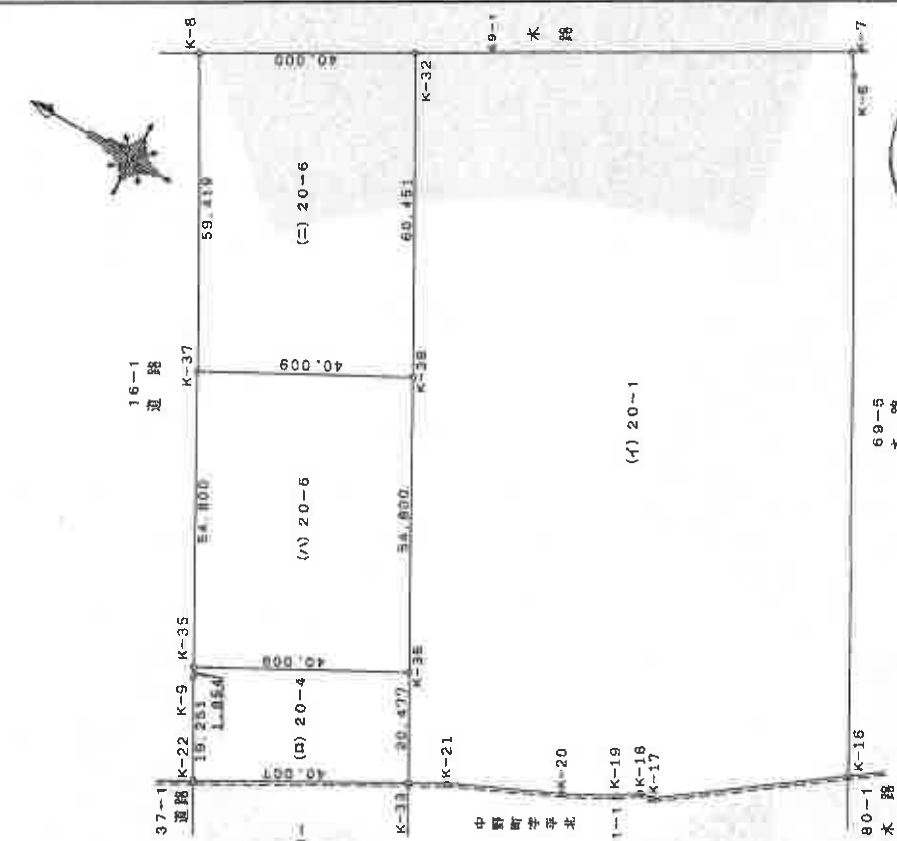
申請人

株式会社
代表取締役

縮尺 1/1000

地積測量図

土地の所在 豊橋市橋良町字向山



A4判に縮小

登記年月日：平成16年4月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月1日 名古屋法務局豊橋支局 登記官

6000087

各階平面図

建物図面

家屋番号
建物の所在

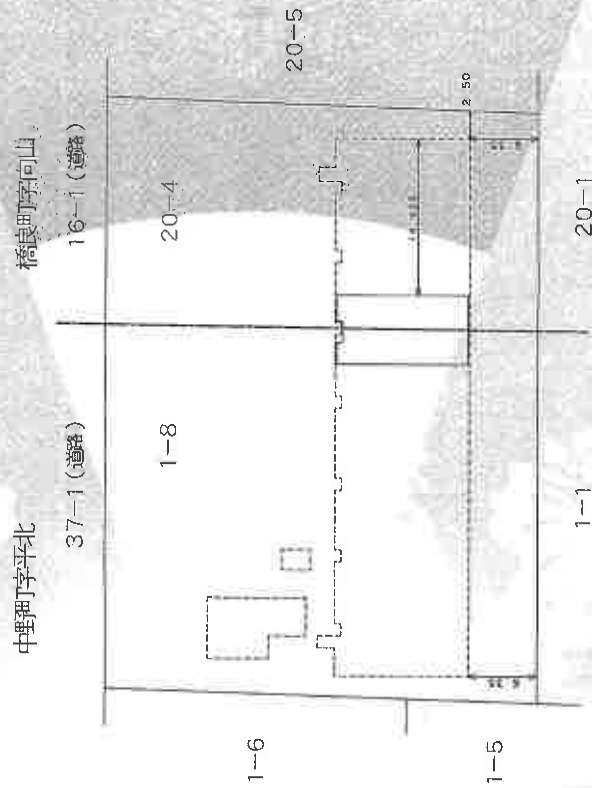
中野町字平北
1番8の203

豊橋市中野町字平北1番地8
豊橋市端良町字同山20番地4



求積表

12.235	X	1.990	=	24.347650
11.670	X	1.950	=	22.756500
12.235	X	2.410	=	29.486350
合 計				76.590500
床面積				76.59 ㎡



建物の存する部分2階

(単位:m) (単位:m)

作製者
土地家屋調査士 (平成16年4月)

縮尺
1/250

申請人

代表取締役

株式会社

縮尺
1/500

建物間取図（概略）

